

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2**

769629-7816

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Lunds Södra 2 i Lunds kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 692 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser varav 49 i garage.

Total anskaffningskostnad för fastigheten är 281 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage med tillhörande tekniska anordningar, brandgasventilation, elrum, infartsgata med parkering, underjordiskt sopsystem samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

#### *Väsentliga servitut*

Utrymmesservitut avseende rätt att använda utrymme för förråd belastande Lunds Södra 1.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom byggnaderna färdigställdes år 2016 finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

PTJ  
2021-01-20

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) är 693 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 36,92 kr/ m<sup>3</sup> och för el 1,024 kr/kWh.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t ex genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt på 1% av aktuellt taxeringsvärde från och med fastställt värdeår.

#### *Förvaltning*

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har haft avtal med Öreshus Fastighetsförvaltning AB. Avtalet omfattar fastighetsjour och teknisk förvaltning av installationer. Ny teknisk förvaltare med samma omfattning fr.o.m. den 1 januari 2021 är JM AB.

Föreningen har också tecknat avtal om teknisk förvaltning med Städexperten Fastighetsservice AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, halkbekämpning samt snöjour mm. Avtalet förnyas årsvis.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnader från år 6 beräknas till 48 000 kr per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home om ekonomisk förvaltning.

##### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Aimo-Park om kostnadsfri övervakning av sex parkeringsplatser utomhus. *u*

*JM*  
*SJA*  
*AK*  
*AD*

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Tack vare föreningens goda ekonomi kan en amorteringstakt hållas, som är betydligt högre än den som ursprungligen var planerad i den ekonomiska planen. Den 28 mars 2020 förnyades ett lån hos SEB till 1,01 % ränta med 3-årig löptid. Detta gav en snittränta på 1,1 %, att jämföras med den ränta på 3,9% som den ekonomiska planen baserades på. I samband med denna låneförnyelse valde styrelsen även att göra en extraamortering på 1,8 MSEK, vilket för 2020 innebar en amortering på totala låneskulden om 5,4 %.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsåret***

Den 28 mars 2021 förnyades ett av föreningens tre lån hos SEB till 0,34 % ränta med 1-årig löptid. Detta ger en snittränta på 0,92 %. I samband med denna låneförnyelsen valde styrelsen att göra en extraamortering på 1 MSEK, vilket för 2021 innebär en amortering på totala låneskulden om 4,2%.

### ***Föreningens ekonomi***

#### ***Fastighetslån***

Under året har föreningen amorterat 3 140 000 (2 640 000) kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nio.

Under året har nio (nio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (en) lägenhet upplåtits i andra hand. M

PHH WSA M  
21

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut 130 (133).

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Peter Andersson	Ledamot	Ordförande
Nicole Gustavsson	Ledamot	
Pia Hovbrandt	Ledamot	
Ann Kristoffersson	Ledamot	Kassör (fr.o.m 1 december 2020)
Björn Andersson	Suppleant	
Håkan Behmer	Suppleant	

Under året har följande personer avgått:

Michael Malmberg	Ledamot	Kassör (avgick 1 december 2020)
Christina Jönsson	Suppleant	

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit åtta (nio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Alexander Larsson	

### Valberedning

Jan Persson	Sammankallande
Britt-Marie Partoft	
Karolina Johansson	

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2019.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning, tkr	4 628	4 624	4 230	4 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	710	1 018	763	935
Soliditet (%)	79,70	78,80	78,00	77,50
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	1 512	1 512	1 512	1 140
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 222	2 530	2 275	2 075
Lån per kvm boarea	9 720	10 271	10 735	10 971
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,11	1,07	1,00	1,00
Fastighetens Belåningsgrad (%)	20,10	21,10	21,90	22,30
Årets amorteringar, tkr	3 140	2 640	1 340	1 005
Skuld i förhållande till taxeringsvärdet (%)	0,36	0,38	0,42	0,43

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld 31/12.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

*PKL*  
*W*  
*11*

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 540 000	95 010 000	341 520	1 356 461	1 018 362
Disposition av föregående års resultat:			170 760	847 602	-1 018 362
Årets resultat					710 456
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 540 000</b>	<b>95 010 000</b>	<b>512 280</b>	<b>2 204 063</b>	<b>710 456</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande (kronor):

Balanserad vinst	2 204 063
Årets vinst	710 456
	<b>2 914 519</b>

Disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	170 760
I ny räkning överföres	2 743 759
	<b>2 914 519</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *M*

*M* *KL* *KL*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 627 863	4 623 916
Övriga rörelseintäkter		48 926	181 614
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 676 789</b>	<b>4 805 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 260 713	-1 278 029
Övriga externa kostnader	4	-469 186	-240 213
Personalkostnader	5	-93 560	-119 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 512 468	-1 512 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 335 927</b>	<b>-3 149 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 340 862</b>	<b>1 655 739</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 532	-637 524
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-630 406</b>	<b>-637 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>710 456</b>	<b>1 018 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>710 456</b>	<b>1 018 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>710 456</b>	<b>1 018 362</b>

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	275 323 093	276 835 561
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>275 323 093</b>	<b>276 835 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>275 323 093</b>	<b>276 835 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 915	8 835
Övriga fordringar	7	1 047 741	2 137 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	116 695	138 387
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 181 351</b>	<b>2 284 773</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		528 569	402 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>528 569</b>	<b>402 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 709 920</b>	<b>2 687 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 033 013</b>	<b>279 522 699</b>

RH  
2021  
AK  
12



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 550 000	217 550 000
Fond för yttre underhåll		512 280	341 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>218 062 280</b>	<b>217 891 520</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 204 063	1 356 461
Årets resultat		710 456	1 018 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 914 519</b>	<b>2 374 823</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>220 976 799</b>	<b>220 266 343</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 902 500	36 867 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 902 500</b>	<b>36 867 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 422 500	21 597 500
Leverantörsskulder		137 406	80 984
Skatteskulder		56 000	108 000
Övriga skulder		28 203	23 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	509 605	579 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 153 714</b>	<b>22 388 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>277 033 013</b>	<b>279 522 699</b>

*Handwritten signature and initials*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnationen av föreningens byggnad färdigställdes 2017. Den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark har fördelats utifrån taxeringsvärdet.

##### Avskrivningsprincip

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivning påbörjas efter avräkningstidpunkten dvs 1 april 2017.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider: Byggnad 120 år

#### Övrigt

##### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 752 118	3 752 118
Årsavgifter bredband	195 360	195 360
Årsavgifter varmvatten	53 238	62 333
Årsavgifter el	122 195	125 580
Hysesintäkter garage/p-platser	496 400	481 697
Hysesintäkter förråd	5 400	4 500
Hysesintäkter övriga objekt	3 152	2 328
	<b>4 627 863</b>	<b>4 623 916</b>

*Handwritten signature and initials*

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	332 228	394 676
El	294 426	251 236
Vatten	130 692	109 138
Avfallshantering	84 215	79 448
Fastighetsskötsel	97 993	70 657
Skötsel utemiljö	16 692	7 171
Städ	5 056	40 445
Entrémattor	6 022	3 240
Fastighetsförsäkringar	30 836	34 143
Digitala tjänster	206 553	194 536
Fastighetsskatt	56 000	56 000
Övriga driftskostnader		37 339
	<b>1 260 713</b>	<b>1 278 029</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Serviceavtal	32 982	4 325
Gemensamhetsanläggning	201 825	67 275
Förbrukningsinventarier	47 887	0
Bolagsstämma/ års- el föreningsstämma	750	750
Ekonomisk förvaltning	84 500	81 252
Extra debitering ekonomisk förvaltning	2 501	0
Teknisk förvaltning	42 493	11 250
Revisionsarvoden	30 500	14 377
Konsultarvoden	5 000	5 000
Bankkostnader	3 116	2 372
Övriga externa kostnader	17 632	53 612
	<b>469 186</b>	<b>240 213</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsesarvode	78 963	91 200
Sociala kostnader	14 597	27 891
	<b>93 560</b>	<b>119 091</b>

*Handwritten signature and initials*

**Not 6 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 495 000	181 495 000
Ingående anskaffningsvärden mark	99 505 000	99 505 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>281 000 000</b>	<b>281 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 164 439	-2 651 981
Årets avskrivningar	-1 512 468	-1 512 458
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 676 907</b>	<b>-4 164 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 323 093</b>	<b>276 835 561</b>
Taxeringsvärden byggnader	98 600 000	98 600 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	<b>152 600 000</b>	<b>152 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	175 818 093	177 330 561
Bokfört värde mark	99 505 000	99 505 000
	<b>275 323 093</b>	<b>276 835 561</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	32 791	725
Klientmedelskonto Handelsbanken	1 014 950	2 123 824
Övriga fordringar	0	13 002
	<b>1 047 741</b>	<b>2 137 551</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald serviceavtal	4 397	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	28 372	21 379
Förutbetald bredband	34 478	16 076
Upplupen intäkt varmvatten	14 749	31 496
Upplupen intäkt el	34 699	69 436
	<b>116 695</b>	<b>138 387</b>

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

ÅR	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års amortering	1 210 000	1 340 000
Nästa års omförhandlade lån	19 212 500	20 257 500
Summa kortfristig del av föreningens lån	20 422 500	21 597 500
Summa långfristiga del av föreningens lån	34 902 500	36 867 500
Summa skuld till kreditinstitut	55 325 000	58 465 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB*	0,92	2021-03-28	19 212 500	19 342 500
SEB	1,01	2023-03-28	18 187 500	20 257 500
SEB	1,41	2022-03-28	17 925 000	18 865 000
			<b>55 325 000</b>	<b>58 465 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			20 422 500	21 597 500

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkors ändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som med villkorsändring under 2021 om sammanlagt 19 212 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

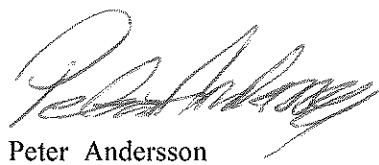
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 406	0
Förutbetalda årsavgifter	408 722	423 759
Tillgodo (skuld hyresgäst)	800	22 662
Upplupen kostnad el	29 059	8 416
Upplupen kostnad värme	44 383	64 563
Upplupen kostnad avfall	0	6 206
Upplupet styrelsearvode	0	38 580
Upplupet revisionsarvode	23 000	15 000
Bankkostnad	235	0
	<b>509 605</b>	<b>579 186</b>

*Handwritten signature and initials*

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	63 450 000	63 450 000
	63 450 000	63 450 000

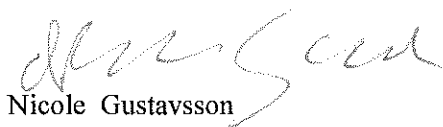
Lund den 4/5 2021



Peter Andersson  
Ordförande



Ann Kristoffersson  
Ledamot



Nicole Gustavsson  
Ledamot



Pia Hovbrandt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2, org.nr 769629-7816

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.





### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-05-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor